A

PERBADANAN ASET KERETAPI

lwn.

KOPERASI BELIA NASIONAL BERHAD

B

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
ROSILAH YOP PK
[GUAMAN SIVIL NO: 22NCVC-178-02-2013]
30 SEPTEMBER 2013

C

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pajakan - Perjanjian pajakan untuk memajak hartanah - Permohonan menyambung tempoh pajakan - Kelulusan daripada Mesyuarat Jemaah Menteri - Sama ada diperolehi - Sewaan sementara - Kegagalan membayar sewa - Tuntutan bagi jumlah tunggakan hutang/sewaan - Sama ada terdapat perjanjian pajakan -*

D

Kuasa menentukan terma-terma pajakan tanah milik plaintif - Sama ada kelulusan Mesyuarat Jemaah Menteri boleh berkuatkuasa serta-merta atau selepas perjanjian pajakan baru ditandatangani - Sama ada plaintif berhak menuntut tunggakan hutang sewaan hingga tarikh kelulusan pajakan

E

UNDANG-UNDANG TANAH: *Sewaan - Sewaan sementara - Kegagalan membayar sewa - Tuntutan jumlah tunggakan hutang/sewaan - Sama ada terdapat perjanjian pajakan - Kuasa menentukan terma-terma pajakan tanah milik plaintif - Sama ada kelulusan Mesyuarat Jemaah Menteri boleh berkuatkuasa serta-merta atau selepas perjanjian*

F

pajakan baru ditandatangani - Sama ada plaintif berhak menuntut tunggakan hutang sewaan hingga tarikh kelulusan pajakan

Defendan telah memasuki satu perjanjian pajakan dengan Keretapi Tanah Melayu ('KTM') bagi memajak hartanah milik KTM di mana

G

tempoh pajakan berakhir pada 30 September 2005. Defendan telah memohon daripada plaintif untuk menyambung tempoh pajakan hartanah tersebut selama 30 tahun berikutnya bermula dari 1 Oktober 2005. Satu kelulusan daripada Mesyuarat Jemaah Menteri ('MJM') perlu diperolehi terlebih dahulu dan sementara itu,

H

plaintif membenarkan sewaan dengan kadar RM25,000 sebulan. Pada 30 Januari 2008, MJM telah meluluskan permohonan plaintif untuk tempoh 30 tahun dengan kadar sewaan RM53,000 sebulan bermula dari 1 Februari 2008. Walau bagaimanapun, defendan gagal menjelaskan kadar sewa yang telah ditetapkan. Melalui satu

I

mesyuarat bersama, satu tawaran penyelesaian tunggakan diberikan di mana: (i) defendan akan membuat pembayaran sebanyak RM1,000,000 kepada plaintif; (ii) syarat-syarat dalam kelulusan

MJM hanya menjadi efektif setelah satu perjanjian pajakan ditandatangani antara plaintif dan defendan; dan (iii) defendan akan mengemukakan cadangan penyelesaian terhadap keseluruhan baki tunggakan dalam tempoh masa tidak lebih dari 18 bulan kepada plaintif. Walau bagaimanapun, defendan tidak mematuhi keputusan mesyuarat bersama dan dalam tuntutan ini, plaintif menuntut, antara lain, jumlah tunggakan hutang/sewaan sebanyak RM3,592,000 yang dikira setakat 31 Disember 2012. Defendan menafikan tuntutan plaintif kerana ketiadaan perjanjian pajakan dan seterusnya menuntut balas bagi kehilangan penyewaan yang menjadi punca pendapatan utama mereka. Isu-isu yang dibangkitkan untuk diputuskan adalah (i) sama ada plaintif mempunyai kuasa menentukan terma-terma berkaitan dengan pajakan tanah milik plaintif; (ii) sama ada kelulusan MJM boleh berkuatkuasa serta-merta atau selepas perjanjian pajakan baru ditandatangani; (iii) sama ada plaintif berhak menuntut tunggakan hutang sewaan tanah miliknya yang dikira pada kadar RM25,000 sebulan hingga tarikh kelulusan pajakan dikeluarkan oleh MJM pada 30 Januari 2008; (iv) sama ada plaintif mempunyai kuasa membatalkan kelulusan MJM; dan (v) sama ada defendan berhak menuntut ganti rugi akibat ketiadaan perjanjian pajakan antara plaintif dan defendan.

Diputuskan (menolak tuntutan plaintif dan membenarkan tuntutan balas defendan):

(1) Peruntukan ss. 89, 92(2) dan 93 Akta Keretapi 1991 memberikan kuasa kepada plaintif untuk menentukan terma-terma berkaitan pajakan tanah milik plaintif. (perenggan 23)

(2) Dengan penerimaan tawaran pajakan oleh defendan, terbentuk satu kontrak untuk memberi dan menerima pengakuan antara plaintif dan defendan. Kontrak ini merupakan perjanjian untuk memberi pajakan oleh plaintif dan persetujuan menerima pajakan oleh defendan dengan terma-terma seperti yang terkandung dalam surat tawaran plaintif kepada defendan dengan terma-terma yang telah ditetapkan. Kontrak yang wujud pada ketika ini adalah kontrak bagi memberi pajakan dan menerima pajakan. Setelah menerima arahan daripada MJM, plaintif gagal menyempurnakan pemberian pajakan kepada defendan dengan menandatangani perjanjian pajakan dan

mendaftarkan pajak mengikut peruntukan Kanun Tanah Negara dengan segera selepas kelulusan diberikan oleh MJM. Pengenaan syarat untuk defendan menjelaskan sekurang-kurangnya RM1 juta bagi bayaran sewa ke belakang sebagai pra-syarat memasuki perjanjian pajakan telah menggagalkan pelaksanaan untuk menyempurnakan perjanjian pajakan tersebut. Syarat tersebut tidak wajar dan tidak sah kerana kelulusan MJM tidak meletakkan syarat sebegitu. (perenggan 27, 30, 31 & 40)

(3) Terdapat keterangan yang tidak boleh disangkal bahawa sejak dari 1 Oktober 2005, hartanah tersebut telah diduduki oleh KOPEMA dan KOPEMA telah membayar sewa bulanan kepada KTM. Semasa KOPEMA menduduki tanah plaintif ini, defendan tidak menikmati apa-apa faedah sewaan atau pendudukan di tanah plaintif tersebut. Oleh itu, pendudukan berserta kutipan sewa dari KOPEMA oleh plaintif bagi tempoh berkenaan menyebabkan plaintif tidak berhak untuk menuntut tunggakan bayaran sewa tanah hingga ketika kelulusan pajakan dikeluarkan oleh MJM. (perenggan 46, 48 & 49)

(4) Plaintif tidak mempunyai kuasa untuk membatalkan kelulusan yang dikemukakan oleh MJM. Kelulusan membenarkan pajakan baru selama 30 tahun telah diluluskan dan dikeluarkan oleh MJM. Plaintif telah membatalkan kelulusan MJM dengan kesan serta merta sedangkan mengikut kelulusan tersebut, sebarang penamatan hendaklah melalui notis 12 bulan. Plaintif telah cuai untuk mematuhi arahan MJM kerana gagal menandatangani perjanjian pajakan seberapa segera yang mungkin. Sebaliknya, plaintif melanggar arahan MJM tanpa membuat rujukan kepada MJM. Penamatan yang dibuat oleh plaintif adalah penamatan kelulusan MJM dan bukannya penamatan pajakan. (perenggan 52 - 56)

(5) Defendan mengalami kerugian tetapi jumlah sebenar kerugian tidak dapat dibuktikan. Defendan tidak menyertakan keterangan dokumen bagi menyokong tuntutannya untuk meyakinkan mahkamah akan jumlah kehilangan yang dialaminya. Dengan itu, mahkamah mengawardkan sejumlah RM10,000 sebagai ganti rugi nominal kepada defendan. (perenggan 66 & 67)

Perundangan yang dirujuk:
Railways Act 1991, ss. 89, 91(1), 92(2), 93

Bagi pihak plaintif - Mohd Fadzil Abdul Karim; T/n Rosidi Hassan & Co
Bagi pihak defendan - Dzahara Mit Dahlan; T/n Dzahara & Assocs

Dilaporkan oleh Najib Tamby

PENGHAKIMAN

Rosilah Yop PK:

[1] Plaintif menuntut terhadap defendan untuk perintah seperti berikut:

(1) jumlah tunggakan hutang/sewaan sebanyak RM3,592,000 yang dikira setakat 31 Disember 2012;

(2) faedah pada kadar 4% setahun dikira daripada tarikh penghakiman sehingga penyelesaian penuh;

(3) perintah agar defendan mengosongkan tanah milik plaintif serta-merta dan meletakkan kondisi (condition) tanah tersebut pada keadaan asal atas kos defendan sendiri;

(4) kos pada dasar peguamcara dan anakguam; dan

(5) lain-lain relif yang difikirkan suaimanfaat oleh Mahkamah Yang Mulia ini.

Ringkasan Kes Plaintif

[2] Ringkasan kes plaintif telah dikemukakan seperti di lampiran 'H' seperti berikut:

> Defendan telah memasuki satu Perjanjian Pajakan (pajakan hartanah tersebut) dengan Keretapi Tanah Melayu (KTM) bagi memajak hartanah milik KTM yang dikenali sebagai Lot 14473-V, Jalan Pelabuhan Klang, Klang, Selangor yang mana tempoh pajakan tersebut berakhir pada 30.9.2005.

[3] Defendan telah memohon daripada plaintif untuk menyambung tempoh pajakan hartanah tersebut selama 30 tahun berikutnya bermula dari 1 Oktober 2005.

[4] Plaintif seterusnya memaklumkan kepada defendan bahawa satu kelulusan daripada Mesyuarat Jemaah Menteri haruslah diperoleh bagi sebarang kelulusan berhubung tempoh pajakan hartanah tersebut. Walau bagaimanapun, plaintif melalui mesyuarat lembaganya bersetuju untuk membenarkan sewaan dari bulan ke bulan dan mengenakan kadar sewaan sebanyak RM25,000 sebulan sehingga kelulusan pajakan diputuskan oleh Mesyuarat Jemaah Menteri.

[5] Mesyuarat Jemaah Menteri pada 30 Januari 2008 telah bersetuju dengan cadangan penyambungan tempoh pajakan hartanah tersebut oleh defendan untuk tempoh 30 tahun dengan kadar sewaan berjumlah RM53,000 sebulan dikira bermula daripada 1 Februari 2008.

[6] Walau bagaimanapun, bermula daripada tarikh 1 Oktober 2005 sehingga ke tarikh writ saman ini difailkan, defendan telah gagal menjelaskan kadar sewaan bulanan yang tersebut seperti yang telah dipersetujui.

[7] Notis tuntutan bertarikh 6 September 2012 telah dihantar oleh peguam plaintif kepada defendan menuntut daripada defendan menjelaskan keseluruhan tunggakan berjumlah RM3,274,000 yang dikira setakat 30 Jun 2012.

[8] Bersabit dengan notis tuntutan oleh peguam plaintif tersebut, defendan telah bersetuju untuk hadir ke pejabat plaintif pada 22 November 2012 bagi membincangkan tawaran penyelesaian tunggakan sewa hartanah tersebut.

[9] Berdasarkan keputusan mesyuarat bersama oleh plaintif dan defendan pada 22 November 2012 (mesyuarat bersama tersebut), defendan telah bersetuju untuk mematuhi syarat-syarat berikut bagi mengelakkan tindakan undang-undang:

(1) defendan akan membuat pembayaran sebanyak RM1,000,000 kepada plaintif atau peguamcaranya bagi tujuan pembayaran awal tunggakan hutang;

(2) defendan akan membuat pembayaran sewaan bulanan berjumlah RM53,000 sebulan pada tiap-tiap bulan sebelum berakhirnya hari pada bulan tersebut; dan

(3) defendan akan mengemukakan cadangan penyelesaian terhadap keseluruhan baki tunggakan dalam tempoh masa tidak lebih daripada 18 bulan kepada plaintif.

[10] Satu notis susulan bertarikh 26 November 2012 berhubung keseluruhan persetujuan yang dicapai oleh plaintif dan defendan di dalam mesyuarat bersama tersebut telah dikeluarkan oleh peguam plaintif dan dihantar serah kepada defendan.

[11] Walau bagaimanapun, defendan telah gagal untuk mematuhi keputusan mesyuarat bersama tersebut.

[12] Peguam plaintif seterusnya telah menghantar notis tuntutan dan penamatan kelulusan pajakan 30 tahun kepada defendan bertarikh 8 Januari 2013 serta menuntut keseluruhan tunggakan berjumlah RM3,592,000 yang dikira setakat 31 Disember 2012 dan perlu dibayar dalam tempoh tujuh hari daripada tarikh notis tersebut.

Ringkasan Kes Defendan

[13] Ringkasan kes defendan telah dikemukakan seperti di ikatan 'I' seperti berikut:

> Plaintif di dalam tindakan ini menuntut daripada Defendan wang berjumlah RM3,592,000 yang didakwa sebagai tunggakan sewaan ke atas hartanah yang dikenali sebagai Lot 14473-V, Jalan Pelabuhan Klang, Klang, Selangor (gudang).

[14] Defendan menafikan berhutang kepada plaintif jumlah yang dituntut tersebut dengan alasan-alasan bahawa:

(i) tiada sebarang perjanjian pajakan telah ditandatangani antara plaintif dan defendan walaupun kelulusan Jemaah Menteri telah diperolehi;

(ii) syarat-syarat di dalam kelulusan Jemaah Menteri hanya menjadi efektif setelah satu perjanjian pajakan ditandatangani antara plaintif dan defendan;

(iii) plaintif telah dengan sengaja dan secara salah enggan menandatangani perjanjian pajakan dengan defendan walaupun deraf perjanjian telah dipersetujui;

(iv) plaintif telah dengan sengaja dan salah membelakangi syarat dan arahan Jemaah Menteri agar satu perjanjian pajakan ditandatangani antara plaintif dan defendan setelah kelulusan diberikan oleh Jemaah Menteri;

(v) bermula dari 1 Oktober 2005 hingga tahun 2010 plaintif gagal untuk memberikan milikan kosong yang sempurna ke atas hartanah tersebut kepada defendan apabila hartanah tersebut didiami oleh pihak ketiga;

(vi) plaintif juga telah mengutip sewaan ke atas hartanah tersebut daripada pihak ketiga;

(vii) plaintif juga telah dengan salah menamatkan kelulusan Jemaah Menteri sedangkan kelulusan tersebut sehingga kini masih belum dikuatkuasakan melalui satu perjanjian pajakan; dan

(viii) plaintif tidak mempunyai kuasa di bawah undang-undang untuk membatalkan atau menamatkan kelulusan Jemaah Menteri.

[15] Terdapat syarat-syarat nyata yang telah ditetapkan oleh Jemaah Menteri yang perlu dilaksanakan melalui satu perjanjian pajakan iaitu:

(i) tanah dan bangunan hanya boleh digunakan bagi maksud mendirikan gudang dan stor baru defendan sahaja;

(ii) defendan tidak boleh memindahkan milik pajakan, mencagarkan, menyewa, memajak kecil atau melaksanakan apa-apa bentuk niaga ke atas tanah pajakan tersebut tanpa persetujuan plaintif;

(iii) bayaran cukai taksiran dan lain-lain cukai yang akan dikenakan oleh kerajaan berkaitan penggunaan tanah tersebut hendaklah ditanggung oleh defendan;

(iv) defendan perlulah mematuhi syarat-syarat pajakan tanah persekutuan;

(v) kadar sewa pajakan berbayar hendaklah dikreditkan ke akaun plaintif dan plaintif akan mengkreditkan wang tersebut ke dalam akaun amanah plaintif;

(vi) bayaran denda lewat sebanyak 8% setahun akan dikenakan ke atas kelewatan menjelaskan sewa pajakan mengikut jadual; dan

(vii) mana-mana pihak kepada perjanjian pajakan boleh menamatkan pajakan dengan memberi notis penamatan pajakan selama 12 bulan.

[16] Akibat daripada kegagalan dan kecuaian plaintif untuk menandatangani perjanjian pajakan sepertimana yang telah diluluskan oleh pihak Jemaah Menteri, defendan telah kehilangan hak untuk memajak hartanah tersebut dan telah mengakibatkan defendan mengalami kerugian yang nyata dan jelas apabila tidak dapat menggunakan hartanah tersebut secara sah untuk tujuan perniagaan dan sumber pendapatan sepertimana yang dirancang oleh defendan. Oleh itu, defendan menuntut balas daripada plaintif ganti rugi khas dan am sepertimana yang dinyatakan di dalam pembelaan dan tuntutan balas defendan.

Tuntutan Balas Defendan

[17] Defendan menuntut balas daripada plaintif ganti rugi bagi untung sewaan dan ganti rugi am sepertimana yang dinyatakan di dalam pembelaan dan tuntutan balas defendan.

[18] Defendan terpaksa tanggung kerugian akibat daripada keengganan plaintif menandatangani perjanjian pajakan berkenaan. Kerugian yang defendan alami ialah:

(i) defendan telah mendapat sewaan daripada penyewa yang menyewa hartanah tersebut (hartanah tersebut adalah sebuah gudang) bagi satu tempoh yang panjang;

(ii) Beberapa penyewa berpotensi telah menarik balik niat untuk menyewa gudang tersebut setelah mengetahui bahawa defendan masih belum menandatangani perjanjian pajakan dengan pihak plaintif; dan

(iii) defendan tidak dapat dan dihalang daripada mengembangkan perniagaannya di atas hartanah tersebut kerana tiada perjanjian pajakan ditandatangani antara plaintif dan defendan sebagai pengesahan pajakan oleh defendan.

Penilaian Dan Pendapat Mahkamah

[19] Isu-isu untuk dibicarakan hanya difailkan oleh pihak plaintif sahaja bagi isu-isu untuk dibicarakan dalam tindakan plaintif. Defendan mempunyai isu-isu yang berlainan untuk dibicarakan mengikut pliding defendan. Defendan tidak memfailkan isu-isu defendan untuk dibicarakan.

[20] Plaintif telah membangkitkan isu-isu berikut untuk dibicarakan:

(i) sama ada plaintif mempunyai kuasa menentukan terma-terma berkaitan pajakan tanah milik plaintif;

(ii) sama ada kelulusan oleh Jemaah Menteri boleh berkuatkuasa serta-merta atau selepas perjanjian pajakan baru ditandatangani;

(iii) sama ada plaintif berhak menuntut tunggakan hutang sewaan tanah miliknya yang dikira pada kadar RM25,000 sebulan sehingga ke tarikh kelulusan pajakan dikeluarkan oleh Mesyuarat Jemaah Menteri iaitu pada 30 Januari 2008;

(iv) sama ada plaintif mempunyai kuasa untuk membatalkan kelulusan yang dikeluarkan oleh Jemaah Menteri; dan

(v) sama ada defendan berhak menuntut ganti rugi akibat ketiadaan perjanjian pajakan ditandatangani antara plaintif dan defendan.

[21] Di dalam isu-isu yang ingin dibicarakan bagi tindakan plaintif ini, saya akan mempertimbangkan juga isu kes defendan seperti yang diplidkan.

Isu 1

[22] Plaintif telah dalam hujahannya merujuk pada peruntukan s. 92(2) Akta Keretapi 1991 untuk menyatakan yang plaintif mempunyai kuasa bagi menentukan terma-terma berkaitan pajakan tanah milik plaintif. Defendan tidak berhujah mengenai isu ini.

[23] Setelah peruntukan s. 92(2), s. 93 dan s. 89 Akta Keretapi 1991 diteliti, saya dapati peruntukan-peruntukan ini memberi kuasa kepada plaintif bagi menentukan terma-terma berkaitan pajakan tanah milik plaintif.

Isu 2

[24] Kelulusan pajakan yang diberikan oleh Jemaah Menteri adalah berdasarkan kepada permohonan dari pihak defendan. Jemaah Menteri telah meluluskan pajakan selama 30 tahun kepada defendan. Kelulusan Jemaah Menteri telah diberikan pada 30 Januari 2008. Keterangan ini disokong oleh surat plaintif sendiri bertarikh 13 Februari 2013 yang di hantar kepada defendan (ikatan B ms. 93 & 94).

[25] Kelulusan pajakan yang diberikan oleh Jemaah Menteri itu adalah dengan terma-terma antara lainnya: A

(i) kadar pajakan ialah RM636,000 setahun; dan

(ii) kedua-dua pihak boleh menamatkan pajakan dengan memberi notis penamatan 12 bulan. B

[26] Melalui surat bertarikh 19 Februari 2008 (ikatan B ms. 95) defendan telah menerima tawaran pajakan selama 30 tahun daripada plaintif. Penerimaan oleh defendan ini dibuat tanpa sebarang syarat. C

[27] Dengan penerimaan tawaran pajakan ini oleh defendan, maka telah terbentuk satu kontrak untuk memberi dan menerima pengakuan di antara plaintif dan defendan. Kontrak ini merupakan perjanjian untuk memberi pajakan oleh plaintif dan persetujuan menerima pajakan oleh defendan dengan terma-terma seperti yang terkandung di dalam surat tawaran plaintif kepada defendan. Kontrak yang wujud antara plaintif dan defendan pada ketika ini adalah kontrak bagi memberi pajakan dan menerima pajakan. D

[28] Bagi menyempurnakan pelaksanaan kontrak pajakan, plaintif dan defendan perlu: E

(i) melaksanakan perjanjian pajakan dengan terma-terma lengkap; dan

(ii) mendaftarkan pajakan tersebut mengikut peruntukan Kanun Tanah Negara. F

[29] Di dalam tindakan ini, plaintif belum lagi memberi pajakan berdaftar selama 30 tahun kepada defendan. Defendan perlu menerima pajakan dari plaintif mengikut terma-terma tawaran. Sebaik sahaja perjanjian pajakan ditandatangani, plaintif perlu memberi milikan kosong kepada defendan. Defendan perlu membayar sewaan seperti yang dipersetujui. G

[30] Walau bagaimanapun plaintif telah menerima arahan Jemaah Menteri sejak 13 Januari 2008, namun plaintif gagal menyempurnakan pemberian pajakan kepada defendan dengan menandatangani perjanjian pajakan dan mendaftarkan pajakan mengikut peruntukan Kanun Tanah Negara dengan segera selepas kelulusan diberikan oleh Jemaah Menteri. H I

[31] Plaintif telah gagal untuk sempurnakan perjanjian dan pendaftaran pajakan sehinggalah ke tarikh plaintif dikatakan menamatkan kelulusan pajakan 30 tahun serta merta melalui surat bertarikh 8 Januari 2013. Diakui oleh saksi-saksi plaintif dan defendan yang perjanjian pajakan baru berikutan dari kelulusan Jemaah Menteri tidak ditandatangani oleh kedua-dua pihak.

[32] Pada bulan Februari 2008, di mana defendan telah setuju untuk terima tawaran pajakan tanpa syarat perjanjian pajakan tidak dapat ditandatangani kerana pihak ketiga iaitu KOPEMA (penyewa kecil pada defendan semasa tapak pajakan pertama iaitu 1 Oktober 1975 hingga 30 September 2005), menduduki hartanah plaintif sehingga April 2011.

[33] Walaupun KOPEMA telah keluar dari hartanah plaintif pada April 2011, perjanjian pajakan antara plaintif dan defendan masih tidak ditandatangani kerana plaintif telah membangkitkan isu berkaitan sewa yang tertunggak melalui surat plaintif bertarikh 12 Mei 2011.

[34] Defendan menyatakan yang mereka tidak bertanggungjawab dengan tuntutan plaintif kerana:

(i) Defendan tidak menduduki tanah tersebut daripada 1 Oktober 2005 hingga April 2011;

(ii) kadar sewaan RM53,000 tidak patut dikenakan ke atas defendan kerana defendan belum terima hak pajakan yang sah; dan

(iii) mengikut tawaran oleh Jemaah Menteri, defendan hanya boleh membayar RM53,000 sebulan atau RM636,000 setahun selepas defendan diberikan hak pajakan yang sempurna.

[35] Alasan di dalam mana-mana pemberian pajakan memerlukan pada perjanjian pajakan sebelum tempoh pajakan boleh bermula. Perjanjian pajakan perlu wujud bagi mematuhi peruntukan di bawah Kanun Tanah Negara di mana pajakan perlu didaftarkan. Adalah tanggungjawab plaintif untuk melaksanakan kelulusan Jemaah Menteri dengan segera dari tarikh kelulusan.

[36] Namun begitu, plaintif terus enggan untuk melaksanakan perjanjian pajakan dengan memberi pajakan yang sempurna kepada defendan. Walaupun deraf perjanjian telah pun disediakan dan defendan telah bersetuju kepada deraf perjanjian tersebut (ikatan B ms. 103 dan 104).

[37] Kegagalan untuk sempurnakan perjanjian pajakan bukanlah kerana kegagalan persetujuan mengenai terma-terma perjanjian. Terma-terma perjanjian telah pun dipersetujui antara plaintif dan defendan. Plaintif sendiri akui akan hakikat ini melalui surat plaintif bertarikh 12 Mei 2011 (ikatan B ms. 104) yang menyatakan:

> 2... perjanjian pajakan tanah Lot 14473-V diantara plaintif dan KOBENA telah dimuktamad oleh kedua-dua belah pihak dan sedia untuk ditandatangani.

[38] Di dalam surat yang sama, plaintif telah meletakkan syarat supaya defendan membayar RM2,638,000 sebelum perjanjian pajakan boleh ditandatangani oleh kedua-dua pihak. Jelas di sini bahawa perjanjian pajakan telah gagal disempurnakan semata-mata kerana plaintif meletakkan syarat seperti yang dinyatakan.

[39] Dengan kelulusan yang dikenakan oleh Jemaah Menteri maka seharusnya kelulusan itu dikuatkuasakan dengan segera dengan perjanjian pajakan baru ditandatangani oleh kedua-dua pihak.

[40] Dengan plaintif mengenakan syarat untuk defendan menjelaskan sekurang-kurangnya RM1 juta bagi bayaran sewa ke belakang sebagai pra-syarat memasuki perjanjian pajakan telah menggagalkan pelaksanaan untuk menyempurnakan perjanjian pajakan tersebut.

[41] Syarat yang diletakkan oleh plaintif adalah tidak wajar dan tidak sah kerana kelulusan Jemaah Menteri tidak meletakkan syarat sebegitu.

Isu 3

[42] Plaintif menghujahkan bahawa plaintif dan defendan telah bersetuju bahawa sementara menunggu kelulusan pajakan dikeluarkan oleh Jemaah Menteri, plaintif telah membenarkan defendan menduduki tanah milik plaintif dengan kadar sewaan RM25,000 sebulan. Kadar sewaan RM25,000 sebulan dikira daripada tarikh 1 Oktober 2005 hingga 30 Januari 2008. Dengan itu hujah plaintif, mereka berhak menuntut tunggakan sewaan pada kadar RM25,000 sebulan sehingga ke tarikh kelulusan pajakan diluluskan oleh Mesyuarat Jemaah Menteri iaitu 30 Januari 2008.

[43] Defendan menyatakan plaintif tidak berhak menuntutnya kerana selepas pajakan pertama (1 Oktober 1975 hingga 30 September 2005) tamat sudah tiada apa hubungan dengan plaintif dan tanah tersebut telah diduduki oleh KOPEMA.

[44] Pajakan tersebut telah pun tamat pada 30 September 2005. Maka defendan tidak mempunyai apa-apa hak tanggungan ke atas tanah tersebut.

[45] Plaintif menuntut sewaan tunggakan bermula dari 1 Oktober 2005 hingga 30 Januari 2008.

[46] Terdapat keterangan yang tidak boleh disangkal bahawa sejak dari tarikh 1 Oktober 2005, hartanah tersebut telah diduduki oleh KOPEMA. KOPEMA ada membayar sewa kepada KTMB secara sewaan bulanan (ikatan E ms. 27-27, pada perenggan 4).

[47] Plaintif akui bahawa bayaran sewa kepada KTMB adalah merupakan bayaran sewa kepada plaintif. Semasa tempoh pajakan pertama wang pajakan dibayar oleh defendan kepada KTMB.

[48] Manakala KOPEMA juga membayar kepada KTMB. Fakta ini menjadikan KOPEMA sebagai penyewa bulanan tanah plaintif tersebut sejak 1 Oktober 2005 sehingga ketika KOPEMA mengosongkan tanah pada Mac 2011. Di dalam keterangan plaintif. Plaintif tidak menyangkal akan fakta ini. Pada tempoh KOPEMA menduduki tanah plaintif ini, defendan tidak menikmati apa-apa faedah sewaan atau pendudukan di tanah plaintif tersebut.

[49] Berdasarkan sebab-sebab di atas, menunjukkan bahawa pendudukan beserta kutipan sewaan dari KOPEMA oleh plaintif bagi tempoh berkenaan menyebabkan plaintif tidak berhak menuntut tunggakan bayaran sewa tanah yang dikira pada kadar RM25,000 sebulan hingga ketika kelulusan pajakan dikeluarkan oleh Mesyuarat Jemaah Menteri iaitu 30 Januari 2008.

Isu 4

[50] Plaintif menghujahkan, antara syarat yang dikenakan oleh Jemaah Menteri ialah pajakan baru hanya boleh ditamatkan dengan memberi notis 12 bulan. Plaintif menyatakan notis penamatan pajakan (ikatan B ms. 84) adalah notis penamatan secara bertulis sebagaimana menurut syarat yang ditetapkan oleh Jemaah Menteri iaitu 12 bulan.

[51] Defendan menghujahkan tindakan plantif menamatkan kelulusan Jemaah Menteri adalah terbatal dan tidak sah.

[52] Kelulusan membenarkan pajakan baru selama 30 tahun telah diluluskan dan dikeluarkan oleh Jemaah Menteri.

[53] Plaintif telah membatalkan kelulusan yang dibuat oleh Jemaah Menteri yang ditujukan kepada defendan dengan kesan serta-merta. Sedangkan mengikut kelulusan tersebut menyatakan sebarang penamatan hendaklah melalui notis 12 bulan (ikatan B ms. 94). Penamatan serta-merta ini bercanggah dengan arahan Jemaah Menteri dan di luar bidang kuasa plaintif. Penamatan serta-merta ini juga telah melanggar prinsip keadilan sejagat.

[54] Seksyen 91(1) Akta Keretapi 1991 telah memberi kuasa pada menteri untuk memberi arahan yang selaras dengan penubuhan akta ini dan perbadanan dari semasa ke semasa dan arahan berkenaan perlu dilaksanakan dengan seberapa segera mungkin.

[55] Plaintif telah cuai untuk mematuhi arahan Jemaah Menteri kerana gagal menandatangani perjanjian pajakan dengan defendan dengan seberapa segera yang mungkin. Sebaliknya plaintif dengan melanggar arahan Jemaah Menteri telah melanggar arahan bertulis Jemaah Menteri tanpa merujuk kepada Jemaah Menteri.

[56] Penamatan yang dibuat oleh plaintif adalah penamatan kelulusan Jemaah Menteri dan bukannya penamatan pajakan. Pada masa penamatan, pajakan 30 tahun belum lagi wujud. Yang ada hanyalah perjanjian untuk memberi pajakan melalui surat plaintif bertarikh 13 Februari 2008. Konklusinya, plaintif tidak mempunyai kuasa untuk membatalkan kelulusan yang dikemukakan oleh Jemaah Menteri.

Isu 5

[57] Plaintif menghujahkan bahawa defendan tidak berhak menuntut ganti rugi akibat ketiadaan perjanjian pajakan ditandatangani antara plaintif dan defendan kerana ketiadaan perjanjian tersebut adalah akibat daripada kegagalan dan kecuaian defendan sendiri.

[58] Defendan menghujahkan, defendan berhak pada ganti rugi akibat ketiadaan perjanjian pajakan ditandatangani kerana plaintif telah membuat penamatan yang salah dan telah mengakibatkan kerugian kepada defendan.

[59] Di dalam tindakan ini, selepas tamatnya tempoh pajakan pertama, defendan hanya mendapat milikan kosong tanah tersebut pada bulan April 2011 iaitu tiga tahun dua bulan selepas kelulusan Jemaah Menteri. Defendan tidak pernah mendapat perjanjian pajakan yang disempurnakan sehinggalah kelulusan Jemaah Menteri ditamatkan oleh plaintif.

[60] Mengikut keterangan defendan, defendan mempunyai harapan yang sah supaya plaintif menyempurnakan perjanjian pajakan yang baru. Defendan berhak untuk berharap dan menjangka bahawa plaintif sebagai sebuah perbadanan akan memenuhi s. 91(1) Akta Keretapi 1991. Defendan berhak untuk berharap yang kelulusan Jemaah Menteri akan dilaksanakan oleh plaintif.

[61] Penamatan kelulusan Jemaah Menteri yang dibuat oleh plaintif adalah penamatan yang salah dan tidak sah: ini membawa kerugian dan kehilangan kepada defendan.

Tuntutan Balas

[62] Defendan telah kehilangan hak untuk menikmati pajakan selama 30 tahun ke atas tanah berkenaan di mana harta kekal dibina di atasnya dengan kos yang tinggi. Hak yang diberi oleh Jemaah Menteri kepada defendan telah dinafikan oleh plaintif.

[63] Mengikut keterangan defendan, defendan telah kehilangan penyewaan gudang yang menjadi punca pendapatan utama mereka.

[64] Defendan bercadang untuk baik pulih gudang tersebut dan akan menyewakannya.

[65] Akibat dari penamatan kelulusan Jemaah Menteri oleh plaintif itu, ikut keterangan SD1, defendan telah alami kerugian. Defendan telah kehilangan peluang untuk menjalankan perniagaan sewaan gudang selama 30 tahun. Kadar sewa gudang di kawasan sekitar ialah RM2.50 skp. Sekiranya plaintif menandatangani perjanjian pajakan baru selama 30 tahun dengan defendan sebagaimana kelulusan Jemaah Menteri defendan bercadang untuk membangunkan semula tanah tersebut dengan membaikpulih gudang sedia ada dan menaikkan sewa kepada RM3 skp hingga RM5 skp dalam masa 30 tahun. Dengan kadar itu defendan akan mengutip sewa sebanyak RM1.5 juta sebulan. Kos membaikpulih gudang sedia ada hanya RM14 juta bagi keseluruhan 13 unit. Defendan telah kerugian peluang untung sebanyak RM1.397 juta sebulan atau RM492,412,000 bagi tempoh 30 tahun setelah ditolak semua kos. Sekiranya defendan menjalankan perniagaan perkhidmatan kontena dengan ICT Transystem Sdn Bhd jangkaan untung adalah melebihi daripada sewaan gudang.

[66] Defendan tidak menyertakan keterangan dokumen bagi menyokong tuntutan beliau bagi mengukuhkan keterangan yang dikemukakan ke mahkamah. Tanpa keterangan dokumen tersebut, mahkamah tidak dapat meletakkan nilai probetif yang tinggi pada keterangan 'self-serving' SD1 ini.

[67] Tidak ada apa-apa keterangan lain yang boleh menyokong keterangan SD1 yang boleh meyakinkan mahkamah akan jumlah kehilangan yang defendan alami. Saya dapati defendan alami kerugian tapi jumlah sebenar kerugian tidak dapat dibuktikan. Dengan itu saya mengawadkan sejumlah RM10,000 sebagai ganti rugi nominal kepada defendan.

[68] Berdasarkan pada semua alasan-alasan di atas saya dapati bahawa pihak plaintif gagal membuktikan tuntutannya terhadap defendan. Maka dengan itu tuntutan plaintif ditolak oleh mahkamah dengan kos.

[69] Manakala tuntutan balas defendan, mahkamah dapati defendan telah atas imbangi kebarangkalian membuktikan tuntutannya. Dengan itu mahkamah luluskan sebanyak RM10,000 sebagai ganti rugi nominal kepada defendan. Faedah atas kadar 4% setahun mulai dari tarikh penghakiman sehingga selesai pembayaran. Kos keseluruhan tindakan ini sebanyak RM30,000 kepada defendan.